

# 空家対策の推進について

## 1 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の公布・施行等を踏まえ、本市においても総合的な空家対策を推進します。

## 2 法の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背景	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要。
責務	空家等の所有者等の責務： 周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める。 (第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提)
	市町村の責務： 空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める。
施策の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画の策定及び計画策定のための協議会の設置</li> <li>空家所有者等の特定のための固定資産税情報の内部利用</li> <li>特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令、代執行が可能）及びこれらの措置に係る立入調査※</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><b>特定空家等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</li> <li>②著しく衛生上有害となるおそれのある状態</li> <li>③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態</li> <li>④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家や跡地の活用のための対策の実施</li> </ul>

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※特定空家に対する行政措置、立入調査権以外の部分）  
平成 27 年 5 月 26 日

なお、平成 27 年 5 月 26 日の法律の全部施行に際し、国より「特定空家等に対する措置」に関する具体的な基準や手続を示すガイドラインが制定される予定です。

## 3 本市における空家の現状と対策の主な対象

### (1) 現状（H25 住宅・土地統計調査より）

市内の空家総数（共同住宅等の空き室を含む）は約 178,000 戸であり、住宅総数の約 1 割を占めます。

空家率	平成 25 年	平成 20 年
横浜市	10.09%( 178,050 戸)	9.65%( 160,400 戸)
神奈川県	11.2 %( 486,700 戸)	10.53%( 428,600 戸)
全国	13.5 %(8,195,600 戸)	13.1 %(7,567,900 戸)

### (2) 対策の主な対象

空家対策は一戸建の空家のうち、別荘、賃貸・売却用以外の「その他空家」を主な対象とします。

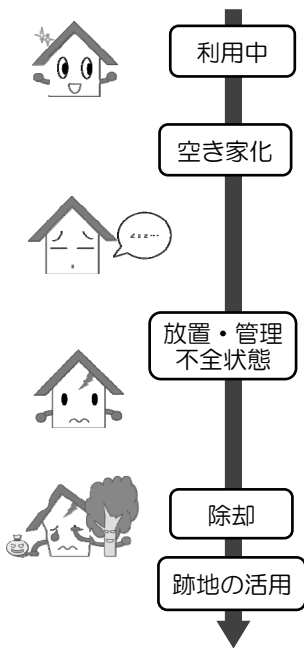
一戸建その他空家率	平成 25 年	平成 20 年
横浜市	1.18% (20,760 戸)	0.96%(15,970 戸)

約 1.3 倍

#### 4 本市における取組の方向性

市民の安全・安心の確保や地域の活性化を目指し、①空家化の予防（所有者への啓発）、②中古住宅の流通・活用促進、③管理不全の防止や④跡地の活用を柱とした「総合的な空家対策」を推進します。

##### 《 空家の状態 》



取組の柱	主な対策案
① 空家化の予防 (所有者への啓発)	・啓発ちらし・パンフレットの配布 ・納税通知書同封チラシを活用した適正管理のお願い文の送付
② 空家(中古住宅)の市場 流通・活用促進	・リフォーム支援 ・市場での流通促進 ・活用マッチング
③ 管理不全な空家の 防止・解消	・第三者による見守り・維持管理 ・土地や建物の権利関係の整理 ・行政による改善指導 ・税制上の措置(勧告の対象となった特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の除外)
④ 空家に係る跡地の活用	・防災や地域コミュニティの視点を含めた跡地活用等の検討

なお、具体的な対策については、法に基づく協議会等の意見を聴きながら、「空家等対策計画」に定めていきます。

#### 5 平成27年度の主な取組

##### (1) 法に基づく協議会の設置及び空家等対策計画の策定

- ・協議会設置条例の制定(平成27年第3回定例会附議予定)、協議会の設置
- ・空家等対策計画の策定

##### (2) 専門家団体との連携協定(H27.3/30締結)と空家の適正管理に向けた啓発PR

<協定締結を行った6団体>

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会	公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部
横浜弁護士会	神奈川県司法書士会
一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク

- ・各専門家団体による無料相談窓口の開設・充実(4/1～)
- ・市民向けパンフレットの配布、相談会等を活用した維持管理に向けた啓発PR

##### (3) 庁内の横断的な取組

- ・改善指導に向けた庁内関係部署(区役所、消防局、財政局、市民局、健康福祉局、資源循環局、道路局等)との連携体制の構築・運用(4/1～)
- ・空家・特定空家の判断基準の検討、判断体制の整備(特定空家等の措置に関する国のガイドラインを踏まえ、検討します。)
- ・防災や地域コミュニティの視点を含めた跡地の活用や建替え等のスキームの検討(区役所や都市整備局と連携)





# 空家のはなし

大切にしていますか？

空家は、所有者の方や管理者の方の責任で  
適正に管理していただくものです。

横浜市では、適正に管理を行っていただくための  
取り組みをお願いしています。

横浜市



# 空家の定義

建物や建物に附属する門・塀などの工作物及びその敷地で、日常的に居住や使用されていないことが常態であるものをいいます。

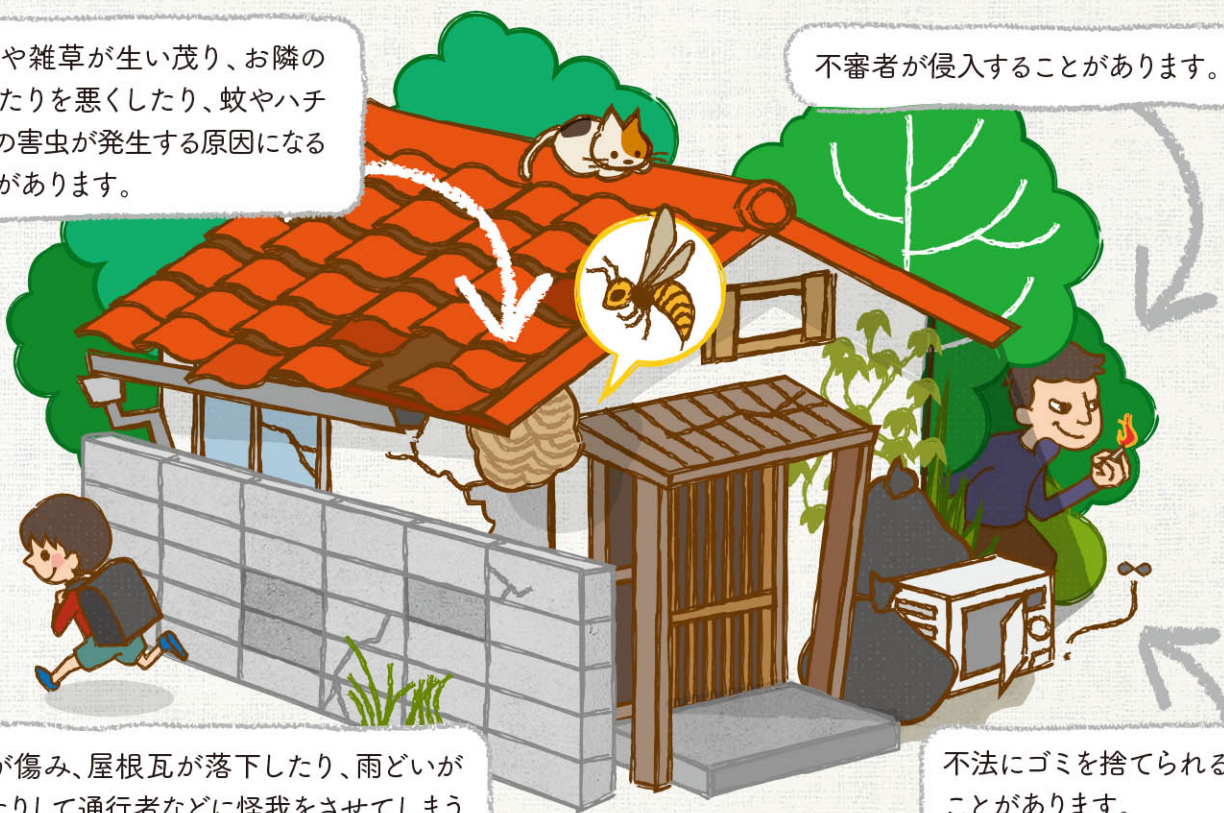


## 空家を放置すると…

空家が適正に管理されなく放置されていると、このようなことが発生する可能性があります。

庭木や雑草が生い茂り、お隣の日当たりを悪くしたり、蚊やハチなどの害虫が発生する原因になることがあります。

不審者が侵入することがあります。



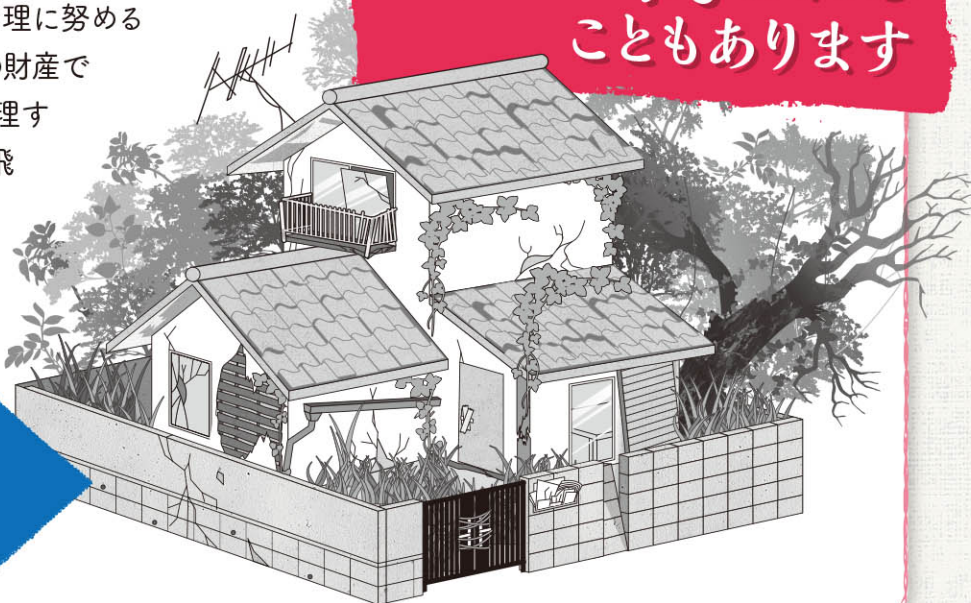
建物が傷み、屋根瓦が落下したり、雨どいが外れたりして通行者などに怪我をさせる原因になることがあります。

不法にゴミを捨てられることがあります。

## 責任を問われることもあります

「空家等対策の推進に関する特別措置法」には「所有者等の責務」として空家等の適切な管理に努めるよう定められています。空家等は個人の財産であり、所有者や管理者等が適正に管理する責任があります。瓦や外壁の一部が飛散したり、塀や樹木が倒れたりするなどして、他人が怪我などをした場合、空家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることもあります。

こうなる前に!!  
右ページへ



## 適正な管理をしましょう

### セルフチェックシート

このパンフレットには、ご自分で空家の管理状態を簡単にチェックできるシートが付いています。ぜひ、ご自身でもチェックしてください。

### 適正な管理とは!?

- 所有者の方若しくは所有者に代わる管理者の方が、定期的に建物の状況を確認し、常時、空家になる前の状態に建築物を維持している
- 地域に連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応ができるようになっている
- 相続が発生したら速やかに土地・建物の登記手続きを行っている…などをいいます。



### 地域の取組

地域の中には、高齢者の方へのサポートや、空家の見守りに取り組んでいるところがあります。取組の有無については、ご自身の空家が所在する自治会や町内会等にご確認ください。

### 民間企業やNPO法人などによる管理

遠方にお住まいの方や、入院等でご自宅を長期に空けられる方などに代わって、建物の管理や見守りを行っている民間企業やNPO法人があります。

## 空家を活用しましょう



建物は、使わないと、老朽化が進んでいきます。老朽化が進んだ建物は、修繕や改修する費用が大きくなり、いざ使おうと思っても使えないこともあります。できるだけ早い時期から空家を使うことで老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

空家となる期間を短くするために、賃貸や売買など市場流通にのせたり、地域交流スペースや福祉施設などとして活用できるか専門家へ相談しましょう。

## 流通・活用の促進に向けて

横浜市では、市内に空家を所有及び管理する皆さまが抱える様々な問題について、専門家団体の相談窓口を利用することができます。

※連絡先等については、別紙をご覧ください。

不動産の売買・賃貸などに関すること	不動産団体
空家の活用に関すること	NPO法人
相続や権利関係などに関すること	弁護士会
相続登記などに関すること	司法書士会
建物の適法性や安全性などに関すること	建築士事務所会





# 空家等対策の推進に関する 特別措置法について

全国的に「空家」が原因で様々な問題が発生していることから、その対策に取り組む必要性を踏まえて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年11月27日に公布）の一部が、平成27年2月26日に施行されました。（※完全施行は、平成27年5月26日）

この法律には、所有者や管理者のみなさんが空家などの適正な管理に努めることや、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置を行うことができること、などが定められています。

横浜市では、この法律を運用していくとともに、「予防」、「流通・活用の促進」、「管理不全な空家の解消」、「跡地の活用」の視点から、総合的な対策に取り組めます。

## 特定空家とは・・・


- 1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 2 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 3 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- 4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を言います。




## 横浜市「住まいの相談窓口」もご利用ください。

横浜市では、住宅関係の団体等と連携・協力しながら、住まいの相談窓口を開設しています。  
住まいについて気になることがありましたら、お気軽にご相談ください。  
（窓口により、お受けできる相談内容は異なります。）


### ハウスクエア横浜（3階 住まいの相談カウンター）

 市営地下鉄中川駅～徒歩2分 **電話** 045-912-7482  
（運営：NPO法人 横浜市住宅リフォーム促進協議会）


### 住まいるイン

 横浜駅きた東口～徒歩3分 **電話** 045-451-7762  
（運営：横浜市住宅供給公社）


### 東急電鉄住まいと暮らしのコンシェルジュ（たまプラーザ テラス店）

 東急田園都市線たまプラーザ駅直結 **電話** ☎ 0120-312-109  
（運営：東京急行電鉄株式会社）

### 豊かなくらしと住まいのデザイン相談室

 みなとみらい駅直結・桜木町駅～徒歩8分 **電話** 045-226-3551  
（運営：一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会横浜支部）

### ハマ建 住まいの相談窓口

 JR関内駅北口～徒歩3分 **電話** 045-662-1337  
（運営：一般社団法人 横浜市建築士事務所協会）



【平成27年4月1日現在】

※「住まいの相談窓口」についてのお問合せ先：建築局住宅政策課（電話 045-671-3975）



定期的に  
チェック  
しましょう!

# セルフチェックシート

～空家を適正に管理されていますか?～

## ■ 屋根

- ・屋根材の異状(ズレ、割れ、ハガレ など)
- ・アンテナの異状(傾き、垂れ下がり など)

## ■ 軒裏

- 軒天材の異状(シミ、ハガレ、浮き など)

## ■ 雨とい

- 水漏れ、ハズレ、割れ など

## ■ 窓、ドア

- ガラスの割れ、ヒビ、開閉の不具合、落書き など

## ■ バルコニー、ベランダ

- 床材・手すりの異状  
(腐朽、たわみ、サビ、ぐらつき など)

## ■ 外壁

- 外壁材の異状(穴、浮き、ハガレ、ヒビ など)

## ■ 土台・基礎

- 基礎、土台の異状(ヒビ、割れ、腐朽 など)

## ■ 家のまわり

- ・塀の異状(傾き、割れ、ヒビ など)
- ・雑草・樹木の繁茂
- ・衛生害虫等の発生(ハチ、ゴキブリ、ネズミ など)
- ・ゴミなどの不法投棄

## ■ 家のなか

- ・雨漏り  
(天井や床に湿ったシミができている など)
- ・床の傾き
- ・カビの大量発生
- ・ドアなどの開閉の不具合
- ・壁紙が波を打っている

気になる項目があれば、  
専門家に相談してみましょう

このチェックシートは法に基づくものではありません。  
あくまでも、所有者や管理者の方が、管理の状況を確認する目安としてお示ししているものです。





# 空家に関する相談窓口のご案内

横浜市では、市内に空家を所有及び管理する皆さまが抱える様々な問題について、専門家団体の相談窓口を無料で利用することができます。下記の連絡先を御参照下さい。

なお、無料で受けられる相談内容は、各団体により取扱いが異なりますので、お問い合わせの際にご確認ください。

空家とは 個人が所有及び管理する住宅をいいます。

相談の対象 横浜市内の空家とします。

## 不動産(空家)の売買や賃貸に関すること

### 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会

無料相談専用  
電話窓口

045-633-3035

受付時間

(予約なし) 月～金曜日(土日祝日除く) 10:00～16:00(12:00～13:00除く)

### 公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部

電話

045-321-8733

受付時間

月～金曜日(土日祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)



## 空家の相続、成年後見等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決に関すること

### 横浜弁護士会

- 上記のうち 相続に関することは遺言・相続お悩みダイヤル

電話

045-211-7719

受付時間

月～金曜日(土日祝日除く) 9:30～16:30(12:00～13:00除く)

- それ以外は 有料相談:横浜駅西口法律相談センター

電話

045-620-8300

受付時間

月～金曜日(土日祝日除く) 9:30～17:00



## 土地・建物の相続登記、成年後見等に関すること

### 神奈川県司法書士会

電話

045-641-1348

受付時間

30分/件 月～金曜日(土日祝日除く) 13:00～16:00

## 建物に関すること

### 一般社団法人 横浜市建築士事務所協会

電話

045-662-1337

受付時間

予約制

45分/件  
毎週火、木曜日 13:00～16:00

予約先

月～金曜日(土日祝日除く)  
9:00～17:00(12:00～13:00除く)

## 空家の活用(\*)に関すること

### NPO法人 横浜プランナーズネットワーク

電話

045-681-2922

窓口・電話相談

新規の場合は毎週火曜日  
13:00～16:30(相談開始後は随時)

※地域活動や行政サービスを目的とするものに限りません。  
※地域活動のために、建物を使用したい方の相談にも応じます。

平成27年4月から、各団体と横浜市が「協定」を締結して取り組んでいます。